COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION
AUTORISATION
(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) :	D08-01-22/B-00176
Propriétaire(s) :	Kingsley Warwick Armitage et Heather Armitage
Adresse :	135, rue Heather
Quartier :	5 - West Carleton-March
Description officielle :	lot 3, plan enregistré 5R-12271
Zonage :	RR 5
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent céder une partie de leur bien-fonds au propriétaire du bien-fonds voisin au sud, situé au 3012, chemin Stoneridge.

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Le terrain morcelé, illustré sur un croquis déposé avec la demande, est enclavé. Il aura une profondeur irrégulière de 142,4 mètres et une superficie de 2,36 hectares. Il s'agit d'un terrain vacant qui sera cédé au propriétaire du bien-fonds voisin au sud, situé au 3012, chemin Stoneridge.

Le terrain conservé, illustré sur ledit croquis, aura une profondeur irrégulière de 121,9 mètres et une superficie de 1,01 hectare. Cette parcelle, qui est également vacante, sera située au 135, rue Heather.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Ryan Poulton, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. En abordant les conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, M. Poulton a

exprimé ses préoccupations à l'égard de deux conditions proposées qui exigeraient l'enregistrement d'avis sur le titre, relatifs à la quantité et à la qualité de l'eau et à la présence d'une topographie karstique, ce qui n'avait pas été demandé dans le cadre de demandes précédentes visant ce bien-fonds. Il a également indiqué que, si les conditions étaient imposées et qu'un avis concernant la quantité et la qualité de l'eau était requis, il préférait que l'information technique concernant les dépassements des puits voisins soit supprimée.

Le Comité a entendu Stephan Kukkonen, urbaniste, qui a résumé les raisons de la demande, notant que les conditions visaient à avertir les acheteurs potentiels des problèmes possibles et qu'elles ont été déclenchées par la réduction importante de la superficie des terrains conservés. M. Kukkonen a toutefois convenu que l'information technique contenue dans l'avis relatif aux eaux pourrait être supprimée.

Le Comité a donc convenu que, si la demande était approuvée, la condition serait imposée, mais modifiée tel qu'il a été discuté.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la Loi, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

Critères

> (24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :
>
> (a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;
>
> (b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;
>
> (c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;
>
> (d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;

(d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;

(e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

(f) les dimensions et la forme des lots proposés;

(g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;

(h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;

(i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;

(j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;

(k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;

(l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation;

(m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la Loi de 2006 sur la cité de Toronto. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.

Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Le Comité est aussi d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. En

outre, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la Loi sur l'aménagement du territoire et qu'elle est dans l'intérêt public.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que les propriétaires déposent auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :

    a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle du terrain morcelé et de l'acte ou de l'instrument transmettant le terrain morcelé au propriétaire du bien-fonds voisin au sud-ouest, dont l'adresse municipale est le 3012, chemin Stoneridge, qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;

    b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte/transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :
    « Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terres contiguës appartenant à (insérer le nom) et décrites comme NIP (insérer le numéro d'identification de la propriété) constituant la ou les parties (insérer les numéros) sur le plan (insérer le numéro du plan), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert, charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de la Loi sur l'aménagement du territoire, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue. Les propriétaires doivent faire en sorte que les terres à morceler soient consolidées en titre avec les terres voisines et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée à titre de restriction; »

    c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

    « En considération et nonobstant la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la Loi sur l'aménagement du territoire en ce qui concerne la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom des propriétaires, dans les **30 jours** suivant l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP (insérer le numéro)) et les terres contiguës (NIP insérer le numéro). Cette consolidation du NIP vise à renforcer la disposition de la Loi sur l'aménagement du territoire dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont

fusionné sur le titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie de la (des) page(s) du résumé de la parcelle consolidée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

d. Lorsque la consolidation des parcelles stipulée au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains morcelés et sur la parcelle contiguë qui doit être fusionnée. La clause d'engagement qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

   « Ces terres ont fusionné sur le titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom des propriétaires à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

2. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée,** prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

   « La Ville d'Ottawa ne garantit pas la qualité ou la quantité des eaux souterraines. Si, à une date ultérieure, la qualité ou la quantité des eaux souterraines devient déficiente, la Ville d'Ottawa n'a aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité des propriétaires. »

   Le Comité exige une copie de l'entente et la **confirmation écrite des Services juridiques de la Ville** indiquant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

3. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de**

l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La Ville d'Ottawa a déterminé qu'il existe dans le secteur une topographie karstique connue et des sols potentiellement minces qui pourraient nécessiter des solutions géotechniques détaillées propres au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa n'a aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité des propriétaires. »

Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

4. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, que la demande D08-01-21/B-00029 approuvée par le Comité le 15 octobre 2021 a été retirée.

5. Que les propriétaires déposent auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.
6. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut,** que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

Veuillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 $ les droits d'appel par type de demande et à 25 $ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

AVIS AUX REQUÉRANTS :

Les requérants sont invités à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

DECISION SIGNATURE PAGE

PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-01-22/B-00176
Owner(s) / Propriétaire(s):	Kingsley Warwick Armitage & Heather Armitage
Location / Emplacement:	135 Heather Street

We, the undersigned, concur in the decision and reasons of the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et à la justification ci-devant rendues par le Comité de dérogation.

"Fabian Poulin"

FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT

"Terence Otto"

TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE

"Steven Lewis"

STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE

"Martin Vervoort"

MARTIN VERVOORT
MMEBER / MEMBRE

"Jocelyn Chandler"

JOCELYN CHANDLER
MEMBER / MEMBRE

This is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 15, 2022 / 15 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier intérimaire